

## Cedolare secca sulle locazioni immobili e nuovi scenari di tassazione

di [Vincenzo D'Andò](#)

Pubblicato il 19 agosto 2010

il Consiglio dei Ministri ha dato il via, in maniera più concreta, all'introduzione del federalismo fiscale nel nostro paese. Le nuove misure avranno un doppio passo, l'introduzione della cedolare secca sulla tassazione della locazione di immobili avverrà in tempi relativamente brevi (dal 2011), mentre l'avvio dei nuovi scenari...

### **Cedolare secca sulle locazioni immobili e nuovi scenari di tassazione**

Il Consiglio dei Ministri nei primi giorni di agosto ha dato il via, in maniera più concreta, all'introduzione del federalismo fiscale nel nostro paese.

Le nuove misure avranno un doppio passo, l'introduzione della cd. cedolare secca sulla tassazione della locazione di immobili avverrà in tempi relativamente brevi (dal 2011), mentre l'avvio dei nuovi scenari di tassazione locale futuri avrà tempi lunghi (dal 2014 nascerà la nuova IMU, Imposta Municipale Unica)

Sempre nel mese di agosto 2010 il Consiglio dei Ministri ha approvato uno schema di Decreto impositivo dei Comuni.

Di seguito verranno evidenziate le inerenti novità privilegiando quelle relative all'introduzione della nuova cedolare secca sugli affitti, per la sua rapida introduzione, rispetto all'IMU, nel cui schema di decreto approvato dal CDM viene dedicata una intera trattazione che nella seconda parte del presente lavoro verrà schematizzata.

### **Federalismo municipale: Prime anticipazioni**

Il 4 Agosto 2010 si è svolta a Palazzo Chigi la riunione del Consiglio dei Ministri (**Consiglio dei Ministri n. 104 del 04 agosto 2010**).

Tra i provvedimenti approvati, un nuovo schema di decreto legislativo attuativo della riforma del federalismo fiscale, il primo che entra nel vivo della devoluzione fiscale ai Comuni.

Nella fase di avvio (di durata triennale) i Comuni riceveranno il gettito dei tributi immobiliari, che manterranno fino ad allora l'assetto attuale; dal 2014, invece, saranno introdotte nell'ordinamento fiscale due nuove forme di tributi propri: Un'Imposta Municipale propria e un'imposta municipale secondaria facoltativa.

Lo schema di Decreto Legislativo approvato il 4/8/2010 verrà trasmesso alla Conferenza unificata per la acquisizione dell'intesa e, successivamente, alla Commissione parlamentare per

l'attuazione del federalismo fiscale ed alle altre Commissioni parlamentari competenti.

L'entrata in vigore del provvedimento è prevista per l'inizio del prossimo anno.

Il Consiglio dei ministri ha, quindi, dato il via libera al federalismo fiscale.

### **Ecco le principali novità che sono trapelate:**

- la cedolare secca sugli affitti, che prevede dal 1° gennaio 2011 un'aliquota del 20% sulle locazioni (l'aliquota riguarderà le normali locazioni e non quelle agevolate), con la possibilità della scelta di continuare a pagare con il metodo attuale, ossia con aliquote diverse in base agli scaglioni di reddito;
- l'introduzione di un'imposta municipale unica (IMU) dal 2014, con un'imposta municipale propria ed una secondaria facoltativa, in cui confluiranno una serie di tributi erariali;
- il decremento delle aliquote, che andranno nelle casse dei municipi, riguardanti le compravendite delle prime (probabilmente fissate al 2 o 3%) e delle seconde case (probabilmente fissate all'8%).

### **L'Imposta municipale unica**

L'imposta municipale sostituirà, per quanto concerne gli immobili, l'IRPEF e le relative addizionali, l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria, l'imposta catastale, l'imposta di bollo, l'imposta sulle successioni e donazioni, le tasse ipotecarie, i tributi speciali catastali e l'imposta comunale sugli immobili; mentre, l'imposta municipale secondaria facoltativa sostituirà una o più delle forme di prelievo come la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, il canone di occupazione di spazi ed aree pubbliche, l'imposta comunale sulla pubblicità ed i diritti sulle pubbliche affissioni, il canone per l'autorizzazione all'installazione dei mezzi pubblicitari, l'addizionale per l'integrazione dei bilanci degli enti comunali di assistenza.

### **Federalismo fiscale con cedolare al 20% sugli affitti dal 2011**

Come sopra accennato, il Consiglio dei Ministri del 4 agosto 2010 ha approvato il 4° Decreto Legislativo attuativo della delega sul federalismo fiscale, dedicato all'autonomia impositiva dei comuni.

Già dall'anno 2011 i sindaci potranno contare sul gettito dei tributi legati agli immobili, come registro, bollo e ipocatastali e sulla cedolare secca per i loro proventi.

In atto, generalmente le locazioni sono tassate insieme agli altri redditi personali, concorrendo all'imponibile per l'85% del canone complessivamente percepito.

A partire dal 2011 si dovrebbe pagare un'aliquota fissa del 20% sul 100% del canone percepito, indipendentemente dal tipo di contratto.

Dal beneficio saranno escluse le locazioni di immobili ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa.

Inoltre, sono escluse le locazioni di uffici, negozi, ecc., poiché la cedolare è dedicata solo alle persone fisiche che locano immobili ad uso abitativo.

### **Nuova tassazione per gli affitti**

L'aliquota unica che scatterà dal 1 gennaio 2011 sui contratti di locazione dovrebbe essere al 20% e non più al 25%, come era stato previsto in una prima ipotesi.

L'aliquota sarà unica: Nessuna distinzione per i canoni concordati.

La base imponibile invece resta il 100% del canone di locazione (oggi, per larghi casi è l'85% del canone di locazione).

La cedolare secca, quindi, non si applicherà alle locazioni di immobili ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni o da enti non commerciali.

In realtà, se le anticipazioni saranno confermate, toccherà al contribuente optare o meno per il regime di tassazione separata.

Dunque, nessun aggravio per i locatori, e molti vantaggi per i locatari. L'applicazione indifferenziata del beneficio a tutte le tipologie contrattuali, sia quelle a canone libero che a canone agevolato, dovrebbe incentivare l'offerta di immobili in locazione e i contratti più lunghi e dunque più "rischiosi" per i proprietari, ma più favorevoli per gli inquilini.

### **Come cambierà la tassazione**

Per un proprietario con un reddito inferiore a 30 mila euro e che concede in locazione il proprio immobile ad un canone di 10 mila euro l'anno, si passerà da una tassazione "tradizionale" di 2.570 euro a 2.000 euro.

Naturalmente, il vantaggio fiscale aumenta per proprietari con redditi più alti.

I soggetti con reddito complessivo inferiore a 15.000 euro non avrebbero vantaggi dall'opzione per la cedolare (aliquota del 20% in luogo del 23%), considerato che comunque perderebbero la riduzione in atto prevista del 15% sul canone di affitto annuo, non prevista, invece, per l'ipotesi "cedolare secca".

Con l'introduzione della cedolare secca del 20% sui redditi da locazione l'Italia diverrebbe il Paese europeo più conveniente per la tassazione in materia.

### **Schema di Decreto Legislativo approvato dal CDM il 04 agosto 2010**

In materia di **devoluzione ai Comuni della fiscalità immobiliare** (art. 1), viene disposto che, in attuazione della Legge 5 maggio 2009, n. 42, sarà devoluto ai Comuni, relativamente agli immobili ubicati nel loro territorio, il gettito derivante dai seguenti tributi:

- Imposta di registro ed imposta di bollo;
- Imposte ipotecaria e catastale;

- Imposta sul reddito delle persone fisiche, in relazione ai redditi fondiari, escluso il reddito agrario;
- Imposta di registro ed imposta di bollo sui contratti di locazione relativi ad immobili;
- Tributi speciali catastali;
- Tasse ipotecarie;
- cedolare secca sugli affitti.

Per realizzare in forma progressiva e territorialmente equilibrata la devoluzione ai Comuni della fiscalità immobiliare sarà istituito un Fondo sperimentale di riequilibrio la cui durata è stabilita in cinque anni.

Il gettito delle seguenti imposte resta o è attribuito allo Stato:

- a) imposte ipotecaria e catastale relativi agli atti soggetti ad Iva;
- b) addizionale all'accisa sull'energia elettrica.

Per i Comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti saranno, in ogni caso, stabilite modalità di riparto differenziate, forfettizzate e semplificate.

La percentuale di compartecipazione è stabilita, in sede di prima applicazione, entro il 30 novembre 2010.

Comunque per rafforzare la capacità di gestione delle entrate comunali e di incentivare la partecipazione dei Comuni all'attività di accertamento tributario:

- Sarà assicurato al Comune interessato il maggior gettito derivante dall'accatastamento degli immobili finora non dichiarati in catasto;

Verrà elevata al 50% la quota dei tributi statali riconosciuta ai Comuni;

- i singoli Comuni avranno accesso, secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, ai dati contenuti nell'anagrafe tributaria relativi:
  - Ai contratti di locazione nonché ad ogni altra informazione riguardante il possesso o la detenzione degli immobili ubicati nel proprio territorio;
  - somministrazione di energia elettrica, di servizi idrici e del gas relativi agli immobili ubicati nel proprio territorio;
  - ai soggetti che hanno il domicilio fiscale nel proprio territorio;
  - ai soggetti che esercitano nello stesso un'attività di lavoro autonomo o di impresa;
- il sistema informativo della fiscalità sarà integrato, d'intesa con l'ANCI, con i dati relativi alla

fiscalità locale, al fine di assicurare ai Comuni i dati, le informazioni ed i servizi necessari per la gestione dei tributi.

### **Cedolare secca sugli affitti (art. 2)**

In alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la determinazione del reddito fondiario, il proprietario di unità immobiliari ad uso abitativo locate potrà optare per il seguente regime.

A decorrere dall'anno 2011 il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, potrà essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo sul contratto di locazione.

Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti la cedolare secca si applicherà l'aliquota, con tutta probabilità in misura del 20%.

La cedolare secca si potrà applicare anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione.

Rimangono gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei redditi, mentre la registrazione del contratto di locazione assorbirà gli ulteriori obblighi di comunicazione.

Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica

l'art. 69 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

La cedolare secca andrà versata entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

Così come per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso ad essa relativi si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento, saranno stabilite le modalità di versamento in acconto della cedolare secca dovuta, nella misura dell'85% per l'anno 2011 e del 90% dal 2012, e del versamento a saldo della medesima cedolare, nonché ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa.

Sanzioni raddoppiate se nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo non sarà indicato o sarà indicato in misura inferiore a quella effettiva.

Per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (cd. concordati), relativi ad abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa, la cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti sarà ridotta ulteriormente.

Tali disposizioni non si applicheranno alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni o da enti non commerciali.

Il reddito derivante dai contratti di affitto non potrà essere, comunque, inferiore al reddito determinato ai sensi dell'art. 37, comma 1, del TUIR (relativo alla determinazione del reddito dei fabbricati).

Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applicherà la seguente disciplina:

- La durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;
- al rinnovo si applica la disciplina di cui all'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai.

Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

### **Federalismo fiscale municipale a regime (art. 3)**

In attuazione della Legge 5 maggio 2009, n. 42, recante delega al Governo in materia di federalismo fiscale, per il finanziamento dei Comuni, in sostituzione delle attuali, saranno introdotte nell'ordinamento fiscale le seguenti due nuove forme di imposizione municipale:

- a) una imposta municipale propria;
- b) una imposta municipale secondaria facoltativa.

L'imposta municipale propria sarà istituita, a decorrere dall'anno 2014, con deliberazione del consiglio comunale adottata entro il 30 novembre dell'anno precedente e sostituirà, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria, l'imposta catastale, l'imposta di bollo, l'imposta sulle successioni e donazioni, le tasse ipotecarie, i tributi speciali catastali e l'imposta comunale sugli immobili.

L'imposta municipale propria avrà per presupposto:

- il possesso di immobili diversi dall'abitazione principale;
- il trasferimento di immobili.

### **Imposta municipale secondaria facoltativa (art. 7)**

L'imposta municipale secondaria facoltativa potrà essere introdotta, a decorrere dall'anno 2014, con esclusione degli immobili ad uso abitativo e sul presupposto di consultazioni popolari svolte secondo lo statuto comunale e della conseguente deliberazione del Consiglio Comunale, per sostituire una o più delle seguenti forme di prelievo: la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, il canone di occupazione di spazi ed aree pubbliche, l'imposta comunale sulla pubblicità e i diritti sulle pubbliche affissioni, il canone per l'autorizzazione all'installazione dei mezzi pubblicitari, l'addizionale per l'integrazione dei bilanci degli enti comunali di assistenza.

**Ambito di applicazione del decreto legislativo, regolazioni finanziarie e norme transitorie (art. 8)**

L'imposta municipale propria sarà considerata come indeducibile dalle imposte erariali sui redditi e dall'imposta regionale sulle attività produttive.

Infine, viene previsto che il suddetto Decreto Legislativo entri in vigore dal 1° gennaio 2011.

**Vincenzo D'Andò**

19 agosto 2010

**Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l**

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l